PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Saguenay

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

PRINTEMPS-ÉTÉ 2005

Survol économique

Il est difficile de bien cerner l'ampleur des coupures de postes annoncées par les compagnies telles que Alcan et Abitibi-Consolidated, au cours des dernières années, puisqu'une partie des travailleurs touchés par ces dernières reçoivent encore des versements sous différentes formes (vacances, indemnités de départ, assurance-emploi, etc.). Par contre, c'est au cours de 2005 que se terminera le versement de ces indemnités. Bien que l'effet de ces coupures soit difficile à mesurer, on peut anticiper un impact global négatif pour la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay. Pour l'instant, si l'on examine les données publiées par Statistique Canada, la région ne ressent toujours pas, en termes d'emplois, le poids négatif de ces décisions. Ainsi, 1 250 emplois auraient été créés en 2003, et 3 275, en 2004, dans la RMR de Saguenay, des résultats plutôt positifs malgré le fait que le moral des troupes soit en chute libre. Le vent de pessimisme qui souffle sur la région depuis plusieurs trimestres a été amplifié à la suite du dépôt, par la Commission d'étude sur la gestion de la forêt publique québécoise, du rapport « Coulombe », qui propose pour certains types d'arbres, une réduction du droit de coupe de 20 % par rapport à la situation actuelle. C'est un autre nuage gris qui plane sur la région malgré le fait que la majeure partie de l'effet négatif sera ressentie au Lac Saint-Jean. À la lumière de ce qui précède et des autres annonces négatives non mentionnées dans ce texte, et en tenant compte de la fin du chantier Alouette à Sept-Îles, où plusieurs compagnies du Saguenay ont travaillé, nous prévoyons un ralentissement du marché du travail et un total de 70 500 emplois, en 2005, et de 69 500, en 2006. Dans l'ensemble, on peut penser que les effets ne seront pas positifs pour le marché résidentiel.

SOMMAIRE

1 Survol économique

2 Le défi démographique

2 Les taux hypothécaires demeureront favorables

2 Stabilité attendue de la construction résidentielle

2 Constance pour le segment des habitations en propriété absolue

3 Ralentissement prévu sur le marché des logements locatifs traditionnels

3 Les logements locatifs pour aînés : le calme après la tempête

3 Les surplus persistent sur le marché locatif

3 Le marché de la revente est toujours très actif

4 RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Canada

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Le défi démographique

L'accumulation de mauvaises nouvelles sur le plan économique a une incidence directe sur les ménages et, surtout, sur les jeunes, quand vient le temps de se bâtir un plan de carrière. Plusieurs se fiaient sur les emplois dans les grandes entreprises et débutaient même leur carrière au sein de celles-ci, grâce à un emploi d'été. Maintenant, les perspectives d'emploi sont différentes, et plusieurs choisissent de quitter la région pour faire leurs études ailleurs en province et même pour s'y établir à long terme. C'est ce que révèlent les données sur la migration interrégionale provenant de l'Institut de la statistique du Québec. Depuis 1998-1999, près de 16 000 personnes ont quitté le Saguenay-Lac-Saint-Jean pour s'établir ailleurs en province. De plus, selon les dernières données disponibles (2003-2004), les groupes d'âge se situant entre 15 et 29 ans ont vu leur population diminuer de plus de 1 500 personnes. Le défi pour cette région sera donc de retenir les jeunes et de combler, à moyen terme, les postes occupés présentement par les baby-boomers qui approchent de la retraite.

Les taux hypothécaires demeureront favorables

Selon la SCHL, les taux hypothécaires vont demeurer relativement stables en 2005 pour ensuite remonter progressivement au cours de 2006, parallèlement à la hausse graduelle prévue des taux directeurs au Canada. Le faible niveau de l'inflation, la hausse rapide du dollar canadien par rapport à la devise américaine et une croissance économique modérée dicteront l'ampleur et la rapidité avec laquelle les taux hypothécaires vont augmenter en 2005-2006. Les taux des prêts hypothécaires d'un an ne devraient donc pas excéder 5,75 % d'ici la fin de 2006 alors que ceux des prêts de 5 ans devraient demeurer sous la barre des 7 %.

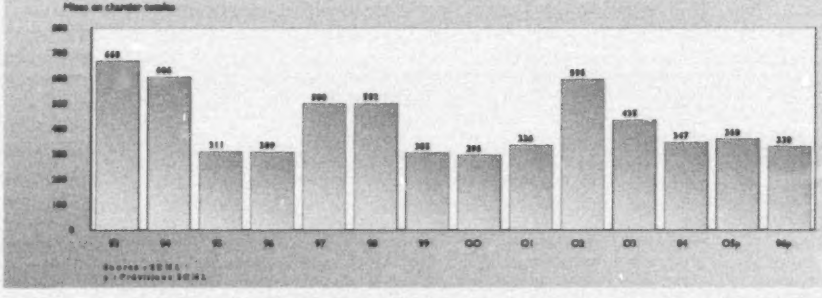
Stabilité attendue de la construction résidentielle

Au cours des deux prochaines années (2005 et 2006), la construction résidentielle connaîtra une période de relative stabilité. Malgré des chiffres d'emplois positifs en 2003 et en 2004, le vent de pessimisme qui plane sur la région devrait ralentir l'ardeur des ménages et des promoteurs. D'autres facteurs tels que la hausse graduelle prévue des taux hypothécaires, le solde migratoire négatif et un taux d'inoccupation des logements locatifs au-dessus de la zone d'équilibre soutiendront cette période de quasi-stabilité. Ainsi, on prévoit qu'il se construira, tous types d'habitations confondus, 360 nouveaux logements en 2005 et 330, en 2006.

Constance pour le segment des habitations en propriété absolue

Cette composante du marché résidentiel de la RMR de Saguenay a été la plus constante depuis le début du millénaire. Cette tendance ne devrait pas changer au cours des deux prochaines années, et les mises en chantier devraient demeurer sous la barre des 300. Les habitations en propriété absolue regroupent les maisons individuelles, les maisons jumelées et en rangée ainsi que les duplex. Les données positives sur l'emploi en 2003 et en 2004, combinées à des taux hypothécaires favorables, viendront soutenir le niveau actuel des mises en chantier dans la RMR de Saguenay. En 2005, nous prévoyons 275 mises en chantier d'habitations en propriété absolue, ce qui représente une légère baisse de 2 % comparativement aux 282 habitations bâties en 2004. Nous prévoyons que 240 nouvelles fondations de maisons individuelles seront coulées en 2005. Pour leur part, les maisons jumelées et en rangée ainsi que les duplex seront moins nombreux (35 nouvelles fondations en 2005). Ces types d'habitations, plus abordables que la maison individuelle, seront de plus en plus en demande. Ils constituent une solution intéressante pour les ménages qui ont de la difficulté à trouver une propriété sur le marché de la revente, où l'offre est de plus en plus limitée, et les prix, à la hausse. En 2006, on s'attend donc à un ralentissement de la construction de maisons individuelles (220 nouvelles unités) et à une progression de celle de maisons jumelées et en rangée et de duplex (50 nouvelles unités).

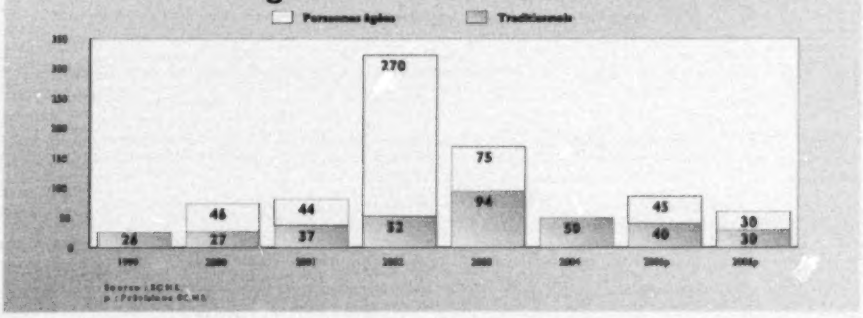
Stabilité attendue de la construction résidentielle



Ralentissement prévu sur le marché des logements locatifs traditionnels

Le segment des logements locatifs traditionnels a connu un regain de vie en 2003 avant de ralentir de nouveau en 2004 pour clôturer l'année avec 58 mises en chantier. Le fait que le taux d'inoccupation des immeubles d'initiative privée de trois logements et plus se situe au-dessus du taux d'équilibre ne semble pas avoir affaibli le moral des investisseurs. Par contre, un nuage gris a fait son apparition au cours des derniers trimestres, causé par la progression plus rapide que l'inflation du coût des matériaux de construction. Cette réalité a un impact négatif sur le marché locatif traditionnel dans le sens où, pour faire des profits, les promoteurs devront exiger des loyers plus chers que ceux du marché. Si l'on combine cette hausse des coûts au taux d'inoccupation élevé, une conclusion s'impose : il se construira moins de logements locatifs traditionnels au cours des prochaines années. On prévoit 40 mises en chantier de ce type d'habitation, en 2005, et une trentaine, en 2006.

Détails des mises en chantier de logements locatifs



Les logements locatifs pour aînés : le calme après la tempête

L'arrivée sur le marché de la RMR de Saguenay de 345 nouvelles unités en 2002 et en 2003 a engendré une période de transition pendant laquelle le taux d'inoccupation pour ce type d'habitation a bondi momentanément pour atteindre 7,7 %. L'écoulement de ces unités s'est poursuivi en 2004, et aucune mise en chantier destinée aux personnes âgées n'a été recensée au cours de cette année. L'écoulement des ensembles d'habitation étant pratiquement terminé, on est en droit de s'attendre qu'il y ait un ajout d'unités sur le marché en 2005. La formation de ménages à la recherche d'habitations de ce type fait en sorte que, d'une année à l'autre, la demande potentielle s'accroît de 50 unités pour l'ensemble de la RMR de Saguenay. En gardant cela en tête et en suivant de près l'évolution du marché et de la clientèle, on prévoit la mise en chantier de 45 nouvelles unités en 2005.

Les surplus persistent sur le marché locatif

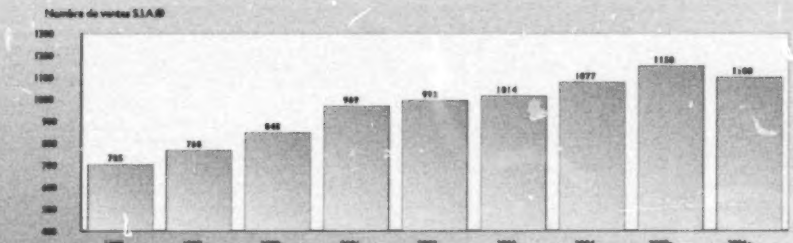
Comme aucune nouvelle unité destinée aux personnes âgées n'a été construite en 2004, seules les 58 mises en chantier d'unités locatives traditionnelles recensées viendront garnir le parc pour l'enquête d'octobre 2005. Compte tenu du taux d'inoccupation qui prévaut depuis plusieurs années, du solde migratoire négatif, de la très lente progression des taux hypothécaires et du moral plutôt déprimé des habitants de la région, on doit s'attendre que la demande de logements locatifs demeure relativement stable en 2005. Lors de notre enquête d'octobre 2005, le taux d'inoccupation des logements locatifs devrait être de 5,4 % dans la RMR de Saguenay et il devrait progresser de 0,1 %, en 2006.

Le marché de la revente est toujours très actif

Tout comme cela semble être le cas depuis plusieurs trimestres, les faibles taux hypothécaires continuent de stimuler le marché de la revente, qui a atteint un nouveau sommet en 2004, puisque 1 077 transactions ont été conclues par l'entremise du Service inter-agences (S.I.A.®). Depuis 1998, on constate une hausse constante du nombre de ventes de maisons individuelles, jumelées et en rangée dans l'ensemble du territoire de la RMR de Saguenay. Cette progression va de pair avec la diminution du stock puisque, au cours la même période, le nombre de vendeurs par acheteur est passé de 9,5, en 1999, à 4,6, en 2004. Lorsque les stocks baissent, on constate normalement un ralentissement des ventes en prenant comme hypothèse que les acheteurs ont plus de difficulté à trouver une propriété qui leur convient. Mais, actuellement, c'est l'écart de prix entre le neuf et l'existant ainsi que l'offre adaptée à la demande qui expliquent le niveau élevé d'activité sur le marché de la

revente. Selon les données disponibles, l'écart entre le prix des maisons individuelles, jumelées et en rangée neuves et existantes était de plus de 40 000 $, en 2004. N'est-ce pas une incitation à se tourner vers l'existant? Il est donc difficile de prévoir une baisse de l'activité sur ce marché, et c'est pourquoi nous croyons qu'il s'effectuera 1 150 transactions dans la RMR de Saguenay, en 2005, une hausse de 7 % par rapport aux 1 077 transactions conclues en 2004. Pour 2006, on prévoit un léger recul, et les transactions atteindront le chiffre de 1 100, un niveau qui demeure élevé pour la RMR de Saguenay.

Le marché de la revente est toujours très actif



Pour ce qui est de l'évolution des prix, il faut s'attendre qu'elle soit plus rapide que l'inflation en raison de l'offre limitée, ce qui favorise les vendeurs lors des négociations. La progression devrait être un peu moins rapide qu'en 2004, mais elle devrait tout de même atteindre 4,1 %, à la fin de 2005. Pour 2006, on prévoit que les prix progresseront de 3 %.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS
Région métropolitaine de Saguenay
Printemps-été 2005

	2003	2004	2005p	2004/2005	2006p	2005/2006
MARCHÉ DE LA REVENTE [1]						
Ventes totales S.I.A.®	1 014	1 077	1 150	7 %	1 100	-4 %
Prix moyen ($)	94 625	100 371	104 500	4 %	107 500	3 %
MARCHÉ DU NEUF						
Mises en chantier						
Total	435	347	360	4 %	330	-8 %
Propriété absolue	274	282	275	-2 %	270	-2 %
Copropriété	0	7	0	--	0	--
Locatif	161	58	85	47 %	60	-29 %
Prix moyen ($)						
Maisons individuelles	141 379	145 208	152 000	5 %	156 000	3 %
Maisons jumelées	83 913	97 130	101 000	4 %	105 000	4 %
MARCHÉ LOCATIF (octobre)						
Taux d'inoccupation (%)	5,2	5,3	5,4	--	5,5	--
Loyer d'un logement de 2 chambres ($)	457	459	462	--	467	--
APERÇU ÉCONOMIQUE						
Taux hypothécaire - 1 an (%)	4,80	4,59	5,01	--	5,56	--
Taux hypothécaire - 5 ans (%)	6,39	6,23	6,28	--	6,72	--
Nombre d'emplois	68 675	71 950	70 500	--	69 500	--
Taux de chômage (%)	11,5	10,9	11,3	--	11,5	--

[1] : La publication des données SIM/MLS est rendue possible grâce à la collaboration de la Fédération des chambres immobilières du Québec et de la Chambre immobilière du Saguenay-Lac St-Jean. Les données peuvent différer de celles publiées antérieurement.
p : prévisions SCHL
Sources : SCHL, CISLSJ et Statistique Canada

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.